

二零二三年十二月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1308 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

廖凌康先生

候智恒博士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

黃傑龍先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

地政總署署長

盧錦倫先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

黃煥忠教授

張李佳蕙女士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士(上午)  
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃可怡女士(上午)  
梁凱俊先生(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二三年十一月十七日第 1307 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，在向委員傳閱會議記錄草擬本後，有委員提出修訂第 57 段以納入一名委員的意見，修訂建議已顯示於實物投影機上。委員同意通過經納入上述修訂的二零二三年十一月十七日第 1307 次會議記錄。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 提交城市規劃委員會審議的同類申請及延長履行規劃許可附帶條件的期限

2. 秘書報告因應在二零二三年十一月三日舉行的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)申述聆聽會而採取的跟進行動。一名就分區計劃大綱草圖發言的申述人／提意見人(R3/C1)在聆聽會上提出兩項疑問，分別有關(i)城市規劃委員會(下稱「城規會」)和規劃小組委員會的文件所載有關臨時動物寄養所的同類申請數目並不一致；以及(ii)延長履行臨時動物寄養所規劃許可附帶條件的期限的申請數目眾多。

3. 秘書報告，城規會秘書處已查核有關事宜。為配合政府主張的精簡方式，並集中處理較近期及相關的同類申請，由二零二二年三月起，規劃署一般會在城規會／規劃小組委員會的文件中，主要列明過去五年在申請地點附近及與申請地點屬同一土地用途地帶的同類申請。如遇特殊情況，例如申請人引述申請、出現對審議中的申請有影響的申請，一些超過五年的同類申請亦可能包括在內。因此，在採取此做法前後，供考慮的

同類申請在相關文件中的表述可能有差異。儘管如此，規劃署在文件中陳述同類申請時，將繼續秉持一致方針。

4. 秘書請委員注意，在二零二一年八月二十四日公布的城市規劃委員會規劃指引編號 34D (下稱「規劃指引編號 34D」) 已收緊延長履行規劃許可附帶條件的期限的審批準則。根據規劃指引編號 34D，如履行附帶條件的總期限超過臨時規劃許可有效期的一半(以為期三年的臨時用途為例為 18 個月)，延期申請一般不會獲批，惟延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請數目不設上限。此外，正如城規會在二零二一年八月六日同意，有關延長期限的限制只適用於指引公布後新批准的申請。至於在規劃指引編號 34D 公布前批給的規劃許可，應參考先前的規劃指引編號 34C，而該指引僅列明在任何情況下，履行規劃許可附帶條件的期限都不可延長至超過臨時許可原來的有效期。

5. 委員備悉上述查核結果，而有關申述人／提意見人亦已獲悉有關結果。

[伍灼宜教授、黃天祥博士和余烽立先生於討論議程項目 2(i) 期間到席。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 4 號  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣檳榔灣  
第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(申請編號 A/SK-CWBN/63)

6. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/SK-CWBN/63)的決定提出反對。該宗申請涉及擬在清水灣半島北分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二三年七月十二日及二零二三年七月十三日就這宗上訴進行聆訊。上訴委員會於二零二三年十月二十七日駁回上訴，理由撮述如下：

- (a) 上訴人提出的理由指，覆核聆聽會並無提及區內村民表示支持的意見和上訴人所建議的改善措施；上訴委員會不接納有關理由，原因是有關資料已在城規會文件中載述，而上訴人的代表亦有出席覆核聆聽會；
- (b) 上訴人提出的理由指，拒絕有關的第 17 條申請時所持原因與政府推動在「綠化地帶」內發展房屋的政策背道而馳；上訴委員會不接納有關理由，並認為城規會和上訴委員會其中一項最重要的法定職責，是確定核准圖則的規劃意向。城規會和上訴委員會無權考慮任何或所有規劃因素，其酌情權亦必須在有關核准圖則的範圍內行使；以及
- (c) 上訴人聲稱擬議發展不會造成負面的景觀影響，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，並不足以應付小型屋宇發展的需求。上訴委員會不接納有關理由。

7. 有關上訴個案的摘要及上訴委員會的決定，已於開會前發給各委員參閱。

8. 委員備悉上訴委員會的裁決。

(iii) 上訴個案的統計數字

9. 秘書報告，截至二零二三年十一月二十八日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的個案共有四宗，有待裁決的上訴個案有五宗。

10. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	44 宗
駁回	:	172 宗
放棄／撤回／無效	:	213 宗
尚未聆訊	:	4 宗
有待裁決	:	5 宗
<u>總數</u>		<u>438 宗</u>

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10941 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

11. 秘書報告，粉嶺／上水分區計劃大綱草圖(下稱「粉嶺上水分區計劃大綱圖」)的修訂，旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就兩宗第 12A 條申請(編號 Y/FSS/18 及 Y/FSS/19)作出的決定。申請編號 Y/FSS/18 旨在把位於馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以便進行擬議私人住宅發展。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。申請人提交了一份申述(R1)。申請編號 Y/FSS/19 涉及改劃劃為「綜合發展區」地帶的愛園別墅，以便進行擬議私人住宅發展。有關的改劃申請由許晉亨先生提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。奧雅納公司代表申請人提交了一份申述(R2)和一份意見(C1)。

12. 以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 一 目前與梁黃顧公司有業務往來；

余烽立先生 一 目前與奧雅納公司有業務往來；  
以及

伍穎梅女士 一 為 R2 / C1 的朋友。

13. 委員備悉，伍穎梅女士因事未能出席會議。由於余偉業先生和余烽立先生沒有參與分區計劃大綱圖的有關項目及提交相關申述／意見，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

14. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

15. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

**規劃署**

- |       |                     |
|-------|---------------------|
| 陸國安先生 | — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員     |
| 馮武揚先生 | — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 李穎琛女士 | — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東   |

**申述人、提意見人及申述人／提意見人的代表**

R 5 / C 6 — Mary Mulvihill

- |                  |            |
|------------------|------------|
| Mary Mulvihill女士 | — 申述人和提意見人 |
|------------------|------------|

R 6 / C 2 — Li Man Wai

R 7 / C 3 — Tsang Cheung Ying

C 4 — Tsang Peony Cheuk-Yee

- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| 李文斌女士 | — 申述人、提意見人及申述人／<br>提意見人的代表 |
|-------|----------------------------|

R 8 / C 5 — Ma Lin Chun

R 14 — Tam Siu Kuen Jennifer

R 17 — Hui Chung Ming Albert

R 24 — Xia Fei Dan

R 25 — Chow Mi Ling

R 26 — Lo Wan Mei Winnie

R 29 — Chan Hau Kwan

R 47 — Yu Kam Mui

R 52 — Lye Ka Yee Magdalene

R 53 — Lye Ka Kay Christopher

R 54 — Lye Fook Chye Terence

R 67 — Chow Yeung Ling

R 68 — Chow Tat Ki

譚少娟女士

— 申述人及申述人／提意見人的代表

R 70 — Witts Richard Arthur

R 71 — Witts Akiko

Witts Richard Arthur先生 — 申述人及申述人的代表

16. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人及其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人及申述人／提意見人的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

17. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、有關項目的內容、申述人和提意見人所提出的理由／意見及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10941 號(下稱「文件」)。項目 A 涉及把位於馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明地積比率和建築物高度限制，而項目 B 則涉及修訂「綜合發展區」地帶的地積比率和建築物高度限制。

18. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述／意見。

R 6 / C 2 — Li Man Wai

R 7 / C 3 — Tsang Cheung Ying

C 4 — Tsang Peony Cheuk-Yee

19. 李文嫻女士借助一些照片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她亦為 R 7 / C 3 和 C 4 的代表，R 7 / C 3 和 C 4 分別是其丈夫和女兒，他們均反對在項目 B 用地(下稱「用地」)進行擬議發展；
- (b) 文件未有列出他們在申述中提出的部分理由，包括擬議發展項目對高爾夫景園造成的屏風效應，以及北區的安老院舍供應充足。他們亦曾就擬議發展對愛園別墅及景觀造成的影響表示關注，惟規劃署沒有對此作出回應；
- (c) 受保育的愛園別墅屬珍貴文物建築，應開放予公眾參觀，而非用作私人住客會所；
- (d) 身為高爾夫景園的居民，他們曾於二零一五年七月目睹項目 B 用地內的樹木遭大規模砍伐，並已向樹木管理辦事處及傳媒通報此事。發展局轄下的綠化、園境及樹木管理組已於二零零九年六月公布清晰的樹木風險評估指引。多名委員在二零二三年三月十七日的小組委員會會議上詢問有關二零零三年至二零一五年期間在項目 B 用地內遭砍伐的樹木數目，但申請人的代表竟迴避問題，聲稱因為他們在該段時間並非申請人的代表，所以暫時未能提供有關資料，此說法屬荒謬。申請人的代表未有作出盡責調查，而她對規劃署支持有關的美化環境建議感到非常失望。申請人應補種自二零零三年以來所有在項目 B 用地遭砍伐的樹木；
- (e) 柏蕙里不應如文件所述視作一條區內小徑；

- (f) 申請人在第 12A 條申請中所建議闢設的私營安老院舍可提供 100 個宿位，但根據文件所述，院舍現已額外增設 20 個宿位；
- (g) 就擬議發展項目進行的交通影響評估未能反映區內的實際交通情況。擬議發展項目會與高爾夫景園共用同一通道(即柏蕙里)作車輛出入口。擬議發展會令行人及車輛流量增加，導致柏蕙里及其現有的狹窄行人路不勝負荷，而柏蕙里及青山公路一古洞段交界處的容車量亦不足。擬議發展項目的車輛出入口應設於用地東邊與大頭嶺已規劃公營房屋發展項目之間的道路，以改善服務範圍和通達程度；
- (h) 申請人聲稱，其他項目的已規劃路口／道路改善工程竣工後，擬議發展附近一帶的道路網絡仍會處於設計容量的範圍內。此說法可能只在宏觀層面上成立，但在微觀層面上，擬議發展仍會造成無法克服的交通影響。位於柏蕙里的擬議車輛出入口與柏蕙里及青山公路一古洞段的交界處相距不遠，最多只能容納三部車輛停泊等候，故容車量不足以應付擬議發展帶來的額外交通。青山公路一古洞段沿路有許多樽頸位置，但擴闊該處道路的空間有限。巴士站有多輛巴士輪候停站已經會造成阻塞，而申請人提出利用現有巴士路旁停車處來擴闊道路的建議不切實際。在青山公路一古洞段中，高爾夫·御苑至粉嶺公路天橋近松柏塢的路段對車輛流量影響極大，因此需要進行重大的交通改善工程；
- (i) 已規劃提供的大約 1 100 個泊車位會令區內現有的交通擠塞問題加劇。她不同意申請人的代表於二零二三年三月十七日在小組委員會會議上所作的回應，認為就交通影響評估而言，行程需求與居民人數而非與所提供的泊車位數目相關；
- (j) 申請人提交的交通影響評估僅預測二零三一年(即擬議發展暫訂竣工年份後三年)的交通流量，而且並未有將大頭嶺已規劃公營房屋發展項目(將於二零三二／二零三三年度落成，估計人口 8 900 人，倘計

及到訪幼稚園及其他設施的人數，人口會達 12 000 人)考慮在內。她質疑擬議發展能否在二零二八年依時完成。因此，所提交的交通影響評估並未反映該區的預測交通狀況，另外亦應延長評估的時間，以考慮對交通造成的累計影響；

- (k) 附近一帶大部分公共交通服務均不能由擬議發展徒步往返(即距離超過 500 米)，而且沒有為殘疾人士而設的無障礙設施。有關的交通影響評估低估了擬議發展的人口。評估所採用的每一有人居住單位的入住人數應為 3.9(即高爾夫景園現時採用的數字)，而非 2.8。因此，交通影響評估低估了對公共交通的需求；
- (l) 交通影響評估未能充分評估擬議發展對交通的影響，原因是評估調查是在 2019 冠狀病毒病疫情期間進行的，當時許多人居家辦公，交通流量偏低，加上進行調查當日正值颱風；
- (m) 擬議發展會導致道路交通量增加，使區內現時的交通噪音問題惡化，尤其是高爾夫景園的居民所受的影響為甚；
- (n) 把擬議發展的建築物高度由主水平基準上 111 米增加至主水平基準上 130 米未免太高，建築物高度未有呈現梯級式。建築物之間間距不足，造成屏風效應。擬議發展項目距離高爾夫景園最接近的一幢樓宇只有 12 米。高爾夫景園的單位(主水平基準上 30 米)景觀會被擬議發展內的政府、機構及社區設施(高度為主水平基準上 24 米)完全遮擋；
- (o) 北區安老院舍設施供應充足，因此，無須在申請地點興建擬議安老院舍。用地的位置並不方便，亦缺乏供安老院員工及訪客使用的配套設施。安老院舍應建在大頭嶺已規劃公營房屋發展項目內或其鄰近一帶；以及

- (p) 施工期間的打樁工程會對高爾夫景園的結構造成負面影響。在擬議發展項目展開前，應就施工對高爾夫景園的影響進行深入評估。

[何鉅業先生在 R 6/C 2 陳述期間到席。]

R 7 0 — Witts Richard Arthur

R 7 1 — Witts Akiko

20. Richard Arthur Witts 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零零七年五月起一直居於高爾夫景園，他反對項目 B；
- (b) 儘管當地居民多次提出負面意見，而運輸署早前亦提出負面意見，申請人仍然建議把擬議發展項目的車輛出入口設於柏蕙里，而柏蕙里是來往高爾夫景園的唯一通道。柏蕙里是不合標準的道路，未能應付因擬議發展而導致交通流量劇增的情況，因此柏蕙里不應用作擬議發展項目的通道。如果柏蕙里出現阻塞，在青山公路排隊轉入柏蕙里的車輛將要急停，情況非常危險，因為該段青山公路十分狹窄，加上駕駛者的視野受阻（被道路兩旁高大的樹木阻擋），突然停車會導致意外發生；
- (c) 由於擬議發展項目沿青山公路—古洞段的臨街面綿長，加上項目的建議上蓋面積不超過 27%，申請人有充足空間使用／用作擴建現有的行車道，或者用作興建一條穿過青山公路—古洞段的新通道。這不僅是為了所有使用者的安全，還可讓緊急車輛迅速前往現有和將來的發展項目，因此有必要進行；
- (d) 雖然就青山公路—古洞段的交通所進行的調查涵蓋遠至皇后山擴展用地及百和路的發展項目的交通情況，但似乎沒有注意到把柏蕙里用作通往擬議發展項目的通道的危險性；

- (e) 擬議發展項目擬設的泊車位數目由早期建議的 54 個增加至 1 171 個。此外，亦會有車輛出入安老院舍設施。柏蕙里太過狹窄，擬設於擬議發展項目入口處的迴旋處無法應付交通流量增加；
- (f) 他強烈反對闢設設有 100 個宿位的安老院舍設施。用地不是合適的選址，並非位於主要發展、商店或餐廳的合理步行距離之內，而且安老院舍的訪客亦會使用柏蕙里。古洞北正在興建一幢大型社會福利綜合大樓，而大頭嶺已規劃的公營房屋發展項目亦將設有社會福利設施、商店和幼稚園。這會對青山公路—古洞段及其與粉錦公路的交界處造成很大的交通影響；
- (g) 交通影響評估中的交通流量數據是在 2019 冠狀病毒病疫情期間收集，而當時的車輛交通流量不多。青山公路—古洞段無法應付區內已規劃發展所帶來的額外交通流量；以及
- (h) 擬議發展項目高 25 至 32 層，發展項目的高度約為高爾夫景園住宅樓宇高度的五倍。此外，申請人提出興建數層地庫樓層，以作停車場之用。他關注申請地點的打樁工程可能會影響高爾夫景園住宅樓宇的結構穩定。當局須釐清倘若高爾夫景園的樓宇出現結構損毀，責任誰屬的問題，而且不應允許用地目前的擬議計劃。

R 14— Tam Siu Kuen Jennifer

R 8 / C 5— Ma Lin Chun

R 17— Hui Chung Ming Albert

R 24— Xia Fei Dan

R 25— Chow Mi Ling

R 26— Lo Wan Mei Winnie

R 29— Chan Hau Kwan

R 47— Yu Kam Mui

R 52— Lye Ka Yee Magdalene

R 53— Lye Ka Kay Christopher

R 54— Lye Fook Chye Terence

R 67—Chow Yeung Ling

R 68—Chow Tat Ki

21. 譚少娟女士借助一些照片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是高爾夫景園的居民將近 20 年，並代表其他 13 名居民表示反對項目 B；
- (b) 用地於二零零七年獲批發展七幢房屋，地積比率較低(0.8 倍)。然而，根據申請編號 Y/FSS/19 獲批的計劃所採用的地積比率明顯較高(4.3 倍)，涉及六幢 25 至 32 層高的建築大樓，以及 1 120 個泊車位；
- (c) 自二零一六年起，他們已就涉及用地的多宗先前改劃申請提出意見，並在意見中重覆闡述他們反對愛園別墅用地發展的主要理由。他們亦在二零二三年四月舉行的北區區議會會議上，向北區區議會提交由高爾夫景園業主聯署的呈請書，表示反對擬議發展項目；
- (d) 她詢問城規會同意第 12A 條申請編號 Y/FSS/19 時的考慮因素為何。擬議發展項目的人口(即 2 714 人)被低估。根據高爾夫景園每一有人居住單位的人住人數，擬議發展項目的人口應約為 4 000 人。擬議發展項目所產生的額外交通流量會令現有道路網絡超出負荷，尤以柏蕙里為甚；
- (e) 在二零二三年四月舉行的北區區議會會議上，主席亦向規劃署及運輸署詢問，柏蕙里的容量是否可以應付擬議發展項目所產生的交通流量。政府的代表作出回應，表示申請人所提交的相關技術評估(包括交通影響評估)證實擬議發展計劃在技術上可行，不會造成無法克服的問題。然而，從一些實地照片可見，她認為柏蕙里過於狹窄，不能讓兩輛汽車同時通過。柏蕙里是一條短通道，只可讓四至五輛汽車排隊。若柏蕙里出現任何阻塞情況，柏蕙里與青山

公路－古洞段的路口便會出現交通擠塞。交通影響評估未有就擬議發展項目對交通造成的影響作出充分評估，因為在 2019 冠狀病毒病疫情期間交通流量比正常偏低；

- (f) 沒有空間增加青山公路－古洞段容量。隨着高爾夫·御苑入伙，加上在其入口附近裝設的交通燈減慢了交通流量，該處經常出現交通擠塞。她亦質疑粉嶺高爾夫球場的公營房屋項目是因為青山公路－古洞段的容量問題而遭暫緩。她對於當局不可能擴闊青山公路－古洞段或增加區內的公共交通服務表示關注；
- (g) 高爾夫景園居民的生活質素會被犧牲。高爾夫景園的居民不希望經歷類似屯門赤鱸角隧道個案的情況。由於當時政府沒有進行仔細的研究及預測，導致交通嚴重擠塞，居民被困在路上的時間可長達 2.5 小時，而有關的交通擠塞問題無法解決；
- (h) 申請人建議尋求運輸署同意以增加巴士或小巴服務以配合新增人口所需，但有關建議可能不會獲運輸署同意；
- (i) 雖然為社區提供更多安老院舍的建議應予支持，但大頭嶺、寶石湖及石仔嶺已有多幢設有大量安老院舍及長者醫療服務／設施的大型綜合大樓，因此並無需要在用地闢設安老院舍。用地亦不適合用作發展安老院舍，因為公共交通設施有限，而附近亦沒有商店或餐廳可供安老院舍的訪客及職員使用；
- (j) 她詢問假如日後高爾夫景園的樓宇因打樁工程而出現裂縫，誰應負上責任和向高爾夫景園的業主作出補償；以及
- (k) 她不反對二零零七年獲批的低密度發展計劃，但強烈反對項目 B，並認為應暫緩項目 B。

[盧錦倫先生此時暫時離席。]

R 5 / C 6 — Mary Mulvihill

22. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對項目 A 及 B；

*項目 A*

- (b) 項目 A 用地應用於興建需求殷切的公營房屋或提供政府、機構及社區設施，而不應用於發展私人房屋；
- (c) 雖然用地約有 25% 為政府土地，但只會設置一間規模細小的安老院舍。如文件附件 V 所載，根據《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構及社區設施／服務短缺，在有關用地關設的安老院舍並不足夠；
- (d) 第四座及第五座之間間距狹窄，阻礙天然採光和通風，亦會帶來互相對望和私隱問題。第一座和第二座長而連續的外牆或已超出正常規定；
- (e) 安老院舍與用地對出的毗鄰地段之間沒有關設緩衝區，會對安老院舍的院友的私隱和生活質素造成影響；
- (f) 不清楚申請人為何提出關設公眾停車場的建議，因為非住客不會在項目 A 用地停泊車輛；

*項目 B*

- (g) 留意到最新的計劃刪掉原先建議設有 30 個名額的長者日間護理單位，並增加了項目的發展密度，但政府、機構及社區設施的供應卻有所減少。有關的做法不可接受，因為「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展，以及提供政府、機構及社區設施，以滿足地區需要；

- (h) 當局需要澄清政府、機構及社區設施的總樓面面積會否豁免計入地積比率；
- (i) 原有「綜合發展區」地帶所訂立的建築物高度限制是為低層發展而設的。經修訂的建築物高度過高，會造成屏風效應，嚴重影響公眾享用周邊地區的設施，包括松柏塢兒童遊樂場；
- (j) 傳媒披露不少區內人士反對用地內的「先破壞，後建設」活動。根據長春社的資料，愛園別墅用地曾有 450 至 550 棵樹，但大部分樹木已被砍伐，自二零一五年七月起至今，現有樹木數量已下跌至約 200 棵。用地內很多樹木樹齡最少有 100 年。別墅周邊地區亦是歷史文物的一部分，而准許在別墅四周興建高層建築物並不尊重用地的歷史價值。現時缺乏法律條文規管私人土地的樹木管理，但不應讓發展商大量砍伐樹木；
- (k) 擬在用地設置的安老院舍和居於高爾夫景園第六座及第七座的住戶均會面對私隱問題，因為兩者之間的建築物間距只有 13 米闊；
- (l) 申請人提交的交通影響評估並不準確，忽略了高爾夫景園住戶在較早前的申述中提出的重要問題。擬議發展項目不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦沒有考慮區內人士的關注；
- (m) 擬議發展將與高爾夫景園共用同一條行車路作車輛出入口。柏蕙里和現有的狹窄行人路將無法容納所增加的人流和車流量；
- (n) 沒有處理公眾前往文物建築的問題；
- (o) 除了游泳池外，該處缺乏戶外動態康樂空間；
- (p) 應強制規定所有發展項目必須闢設單車停放處，以鼓勵公眾把單車用作代步和康樂用途；以及

- (q) 她質疑倘用地進行發展，為何把愛園別墅前業主的墓穴保留在擬議發展項目內。

[盧錦倫先生此時重返席上。]

[會議休會 10 分鐘。]

23. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

### 項目 B

24. 一名委員詢問李文斌女士(R6/C2)，她是否反對以任何形式在該用地進行發展，她主要有什麼顧慮。李文斌女士(R6/C2)回應指她並非反對在該用地進行發展，她認為申請編號 A/FSS/156 先前提出作低層發展的發展建議可以接受。她重申應改善現時的建議，以解決空氣流通及安老院舍與高爾夫景園之間的間距過於狹窄的問題。她亦建議，與其在該用地提供安老院舍，反而應提供其他政府、機構及社區設施，而且安老院舍發展更適合在大頭嶺已規劃公營房屋用地內進行。她重申不應把柏蕙里用作擬議發展的連接通道。

### 交通方面

25. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 為申請編號 Y/FSS/19 進行的交通影響評估有沒有考慮大頭嶺已規劃公營房屋發展項目和區內其他已規劃發展(例如擬議在粉嶺高爾夫球場及古洞北／粉嶺北新發展區進行的發展)的人口；
- (b) 有申述人指出交通影響評估是在 2019 冠狀病毒病疫情期間進行，而其中一個調查日(即二零二一年七月二十日)更是颱風天，因此質疑交通影響評估未能反映實際交通情況。請規劃署的代表就此作出回應；

- (c) 根據交通影響評估，擬議發展項目所產生的交通流量不會對周邊地區帶來無法克服的交通影響。該項評估假設該用地附近會進行什麼道路改善工程；
- (d) 請解釋在文件中以「小徑」形容柏蕙里的意思；
- (e) 申請人有沒有提出任何改善工程，例如擴闊未符標準的柏蕙里；
- (f) 能否把擬議發展項目的車輛出入口移離柏蕙里，以及能否改動該用地位於青山公路－古洞段的現有車輛出入口以供擬議發展所用；
- (g) 有沒有規定必須為一定規模的發展項目闢設緊急通道；以及
- (h) 擬議發展項目在施工期間會有什麼交通安排。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關項目旨在落實兩宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請。該兩宗申請的申請人均已提交技術評估，而有關評估已顧及提出申請時的已承諾發展，包括位於粉嶺高爾夫球場、大頭嶺，以及古洞北／粉嶺北新發展區的發展。為申請編號 Y/FSS/19 提交的交通影響評估已顧及對公共交通服務需求方面的影響。申請人會在第 16 條規劃申請階段更新交通影響評估所作出的假設，以把該區最新的已規劃發展納入考慮；
- (b) 為免在 2019 冠狀病毒病疫情期間進行的調查低估交通流量，常見的做法是在交通影響評估的假設中，就調查所得的基線交通流量加入一個調整因子（即加入附加百分比），而當局就擬議發展項目的基線交通流量亦採用了此做法。根據就項目 B 進行的交通影響評估，公共交通調查是在二零二一年七月

二十日進行的，而其他交通流量調查則在二零二一年六月其他日子進行；

- (c) 交通影響評估的結論是柏蕙里與青山公路—古洞段的優先通行路口有充足的容車量以應付擬議發展項目所帶來的額外交通流量。至於該路口的運作表現，以流量與客車量的比率計算，上午和下午的高峰時段分別為 0.66 和 0.36，較運輸署認為可接受的門檻數值 0.85 為低。大頭嶺公營房屋項目亦會進行交通改善工程，包括擴建公營房屋用地前的一段青山公路—古洞段路段，以及提供更多公共交通服務，包括設置的士及巴士停車處，以配合公營房屋發展項目入伙。該等交通改善工程完成後，有關路口足以應付兩個擬議發展項目所帶來的額外交通流量；
- (d) 柏蕙里實為一條公共道路，約 5.85 米闊，由於該條道路主要是區內人士(即高爾夫景園的居民)使用，故稱為小徑。文件把柏蕙里稱作「小徑」，並不會影響到交通影響評估的評估準則；
- (e) 申請人建議在柏蕙里南面沿路興建一條新的行人徑，以改善由青山公路—古洞段前往發展項目的行人通道。雖然申請人未有建議擴闊柏蕙里，但申請人可與運輸署進一步探討這項建議；
- (f) 用地北臨粉嶺公路，南接青山公路—古洞段，西連柏蕙里。用地與大頭嶺公營房屋發展用地之間有一條狹窄的道路，目前僅作行人通道。用地位於一個小圓丘上。山丘由用地中心向北面的粉嶺公路和南面的青山公路—古洞段下坡。不過，把車輛出入口遷至東面地勢較低的狹窄道路是否可行，或有需要作進一步考慮，因為有關方案會涉及較多的斜坡切割和大量挖掘工程。運輸署接納把車輛出入口設於柏蕙里的建議。用地目前的交通流量非常低，主要是應付用地現有用途的運作需要。由於現時用地設於青山公路—古洞段的車輛出入口太接近柏蕙里的路口，而兩個交匯點之間設有標準的距離，因此從

交通工程的角度而言，基於安全理由，該處並不是設置車輛出入口的理想位置；

- (g) 已諮詢運輸署和消防處，兩個部門都沒有要求為用地增設一條專用緊急車輛通道；以及
- (h) 關於擬議發展項目的第 16 條申請，申請人須在將要提交的交通影響評估中就建造期間的交通作出安排。

27. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生再次確認，在本港出現嚴重急性呼吸系統綜合症之後，運輸署在進行交通影響評估時，都會在調查所得的基線交通流量加入一個調整因子，此做法可避免交通流量被低估。

28. 一名委員指擬議發展項目會設有四層地庫(樓層高度分別為 3.5 米及 5 米)，當中已經會涉及大規模的挖掘工程。因此，車輛出入口的位置不應取決於地盤高度及斜坡工程的範圍。另一名委員表示，在該用地和大頭嶺的已規劃公營房屋發展項目之間闢設通道未必合適，因為該通道會建於向下的斜坡上，而且該通道與青山公路—古洞段的交界可能成為司機的盲點。

29. 主席及一些委員向運輸署的代表提出以下問題：

- (a) 把擬議發展項目的車輛出入口設於柏蕙里外的位置(例如改設於用地東面的道路旁邊)是否可行的做法；
- (b) 倘共用柏蕙里的迴旋處，在管理方面會否出現問題；
- (c) 在擬議發展項目的施工期內，柏蕙里是否唯一的通道；以及
- (d) 在簡介期間有關注指區內的已規劃發展項目會帶來累積交通影響，政府有否就該區的總體交通情況進行整體評估，以及會否有交通改善措施以處理累積交通影響。

30. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生借助圖則作出回應，要點如下：

- (a) 柏蕙里採用盡頭路的設計，用作支援兩旁發展項目，有關設計屬於常見的交通安排。儘管預計這項安排不會出現重大問題，但運輸署會就盡頭路的詳細設計應再作進一步審視，例如申述人所提述由盡頭路左轉駛出的安排是否合適。把擬議發展項目的車輛出入口改設於用地東面的道路旁邊在技術上並非不可行，但需要顧及地盤高度水平的差異，以及環境方面的影響；
- (b) 不同發展項目共用一條公用道路屬於常見做法，管理方面不會出現特別問題，而道路使用者應遵守一般的道路法例和駕駛常規；
- (c) 用地的現有車輛出入口設於青山公路—古洞段，在擬議發展項目的施工期內，工程車輛可使用該出入口；以及
- (d) 為推展北部都會區，土木工程拓展署現正進行整體交通影響評估，以評估發展項目對北區的總體交通影響。當局已完成、正在進行或建議進行一些道路／路口改善工程，主要為了提高寶石湖路迴旋處的交通容量，這些工程將在二零三一／三二年度或之前分階段完成。改善措施包括興建繞道(分別為寶石湖路行車天橋及掃管埔連接路)，以疏導區內部分進入寶石湖路迴旋處的車輛；擴闊青山公路—古洞段及粉嶺公路部分西行路段；以及粉錦公路及青山公路路口的改善工程。此外，在新的古洞站附近將興建一條連接路，把車輛分流至粉嶺公路，以減少青山公路及粉錦公路的車流量。

#### 空氣流通方面

31. 一名委員就項目 A 及 B 的擬議發展對空氣流通造成的影響及所帶來的屏風效應，以及周邊地區的空氣流通表現表示關注。此外，發展北部都會區會令粉嶺地區的發展密度大幅增

加，亦會對整體空氣流通情況造成重大影響，加劇城市熱島效應。

32. 一名委員向規劃署的代表提出以下問題：

(a) 根據申請編號 Y/FSS/19 提交的空氣流通評估結果，所得的結論是，周邊地區的空氣流通表現比基線計劃的表現稍佳。請解釋如何得出有關結論；空氣流通評估採用了什麼假設；以及進行空氣流通評估時，是在平台層還是行人水平評估對空氣流通的影響；以及

(b) 用地附近的低層發展會如何受到影響。

33. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 為了保留位於用地中央的愛園別墅(一級歷史建築)及墓穴，建議建築物沿邊界範圍興建，並採用由東向西的梯級式建築物高度輪廓。為支持有關的第12A條申請，申請人已透過計算流體力學模型進行空氣流通評估—初步研究。該評估已把位於用地東面的大頭嶺已規劃公營房屋發展項目的最新布局納入考慮；

(b) 空氣流通評估的基線方案已考慮到於二零零三年在申請編號 A/FSS/156 之下獲批的計劃。該計劃建議拆卸愛園別墅，而當時擬議發展項目的上蓋面積比現時計劃的上蓋面積大。在現時的計劃中，申請人已在地面層預留土地闢設更多休憩用地。比較用地在基線方案(申請編號 A/FSS/156)和建議方案下的風速比可見，全年盛行風的數據(由 0.13 至 0.14)和夏季盛行風的數據(由 0.16 至 0.18)均錄得輕微改善。利用計算流體力學模型所得出的結果亦顯示，周邊低層發展項目的空氣流通表現有輕微改善；以及

- (c) 大頭嶺已規劃公營房屋用地的發展密度沿用了北部都會區發展的發展密度，即最新的最高住用地積比率為 6.5 倍。為支持用地的擬議發展項目而進行的技術評估，已顧及其他已承諾發展項目所帶來的累積影響。有關結果是反映平台層還是行人水平的情況，將取決於測試點的位置而定。

### 環境及景觀方面

34. 一名委員表示，用地曾有大量樹木被砍伐，而小組委員會已於二零二三年三月十七日及二零二三年四月二十一日會議上(分別考慮申請編號 Y/FSS/19 和分區計劃大綱草圖的建議修訂)討論此事。該名委員重述於先前的小組委員會會議上提出的意見，即以用地在大規模砍伐樹木後的地盤狀況作為樹木調查的基線情況屬不能接受，因為此做法低估了對景觀造成的影響和須作出補償的植樹數量。在二零二三年三月十七日的小組委員會會議上，委員普遍認為原則上可批准申請編號 Y/FSS/19，但建議申請人認真處理委員所關注的事項，包括先砍伐樹木以營造一個實數上較低底線的做法不能接受，以及補償植樹建議應在數量和質量上有所改善，並應能夠提升城市生物多樣性；根據初步計劃，建築物就如牆壁一般包圍着用地，景觀開揚度有限，申請人應改善該設計以提升景觀開揚度和開通更有效的景觀廊；以及應研究採用綠色建築設計和低碳建築物的方法以提高整體可持續性。

35. 該名委員重申，根據二零二三年四月二十一日的小組委員會會議記錄，留意到過往曾有人在用地砍伐樹木，而申請編號 Y/FSS/19 提出的補償植樹數量並不足夠，當局應謹慎考慮就用地「綜合發展區」地帶內的擬議發展項目所提交的總綱發展藍圖所載的經修訂樹木補償建議。該名委員表示，生物多樣性對用地的發展尤其重要，因為被砍伐的樹木屬成齡本地樹木，而分區計劃大綱圖的《說明書》應已提及需要改善美化環境建議的生物多樣性。

36. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，與在二零一五年及二零一六年拍攝的航攝照片比較，用地有樹木遭砍伐。他向委員簡介，小組委員會於二零二三年三月十七日舉行的會議上曾討論失去大量樹木一事，申請人的代表

回應指，他們並無二零零三年至二零一五年期間樹木狀況的資料，亦無法確定二零一五年前的基線園境狀況。根據申請人在申請編號 Y/FSS/19 提交的樹木調查，被保留／移植／砍伐的樹木總數(383 棵)與申請編號 A/FSS/156 的獲核准計劃者相同。相反，由於兩宗申請的擬議發展布局不同，申請編號 Y/FSS/19 建議砍伐的樹木數目比申請編號 A/FSS/156 中獲核准計劃所建議砍伐的樹木數目減少 71 棵(即由 327 棵減少至 256 棵)。

37. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》並無涵蓋委員先前在小組委員會會議所提出的一些關注，尤其是砍伐樹木和生物多樣性的問題，政府可如何保證申請人會完善其建議以處理有關問題；
- (b) 申請人建議闢設多層地庫停車場，涉及大規模挖掘，申請人在環境保護和綠色建築方面有何考慮；以及
- (c) 是否可要求申請人使用特定的打樁方法，以盡量減少對附近發展項目所造成的影響；以及如何處理申述人所提到打樁工程對高爾夫景園的結構造成的負面影響的關注。

38. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為了回應小組委員會委員對擬議發展項目的美化環境及樹木補償建議所提出的關注，分區計劃大綱草圖的《說明書》第 7.2.3 段已加入規定，要求申請人提供美化環境建議，以確保補種的樹木在數量和質量方面均達至足夠水平。此外，申請人亦須在第 16 條申請階段提交經修訂的美化環境建議，供小組委員會進一步考慮；
- (b) 申請人建議把停車場設於地底，以騰出更多地面空間進行美化環境和作為休憩用地，有關空間可用作

補償種植。假如把泊車位設於地面以上，雖然挖掘工程會較少，但可能需要進一步增加建築物高度；以及

- (c) 法定規劃程序沒有關於施工／打樁方式的規定，但當局可把有關關注轉告申請人以供考慮。申請人在施工期間應採取適當的預防措施，而所有擬議建築工程亦應符合相關守則和規例，以確保結構安全。可建議申請人就施工期間所引致的建築物損毀向高爾夫景園的居民提供聯絡人資料。

### 保留愛園別墅(一級歷史建築)

39. 一些委員提出以下問題：

- (a) 愛園別墅會否開放給公眾前往及欣賞；以及
- (b) 申請人有否就愛園別墅的批租期和日後的管理提交任何建議；以及擬議發展項目的住戶會否需要承擔該歷史建築和墓穴的管理費用。

40. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人的建議，該歷史建築將會原址保留，並會作為擬議發展項目的住客會所。基於私隱理由，申請人無意開放有關地方讓公眾前往。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)亦沒有向申請人提出有關要求。不過，規劃署可把委員提出是否可以把該歷史建築開放給公眾的意見轉告申請人；以及
- (b) 申請人沒有在申請書內提供任何有關該文物建築日後的批租期和出售個別單位的資料。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明該一級歷史建築(即愛園別墅)會原址保留及活化再用。古蹟辦已要求申請人須在開展任何工程前提交保育建議方案(包括愛園別墅的詳細保育建議)，並根據古蹟辦所接納的保育建議方案落實有關工程。由於用地涉及無限制契約，而在此

契約下未必可以就該歷史建築日後的管理責任施加新的管制措施。

### *政府、機構及社區設施的供應*

41. 一名委員詢問，先前建議的日間護理中心是否如一名申述人所指出，已從擬議發展項目中刪除，以及如何確保申請人會落實設置安老院舍。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回覆時表示，設置日間護理中心的建議屬申請人先前提出的其中一項建議，但社會福利署(下稱「社署」)不再要求提供有關設施。設置安老院舍的要求(相等於 0.09 倍的非住用地積比率)已在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明。申請人就「綜合發展區」地帶向城規會申請規劃許可時，須提交總綱發展藍圖，而在提交總綱發展藍圖時須包括安老院舍的詳情。城規會可附加相關的規劃許可附帶條件，規定所設置的安老院舍必須符合社署的要求。

### *擬議發展項目的布局*

42. 一名委員詢問，有沒有空間對擬議發展項目的布局作出修訂。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應指，申請人在第 12A 條申請所提交的發展計劃只作參考用途，旨在顯示該項建議在技術方面的可行性。擬議發展的布局在申請人提交第 16 條申請和總綱發展藍圖供城規會考慮時仍有空間可作出修訂。主席補充指，委員就擬議發展項目的生物多樣性、交通及布局方面所提出的關注，可以加入分區計劃大綱圖的《說明書》內，為擬議發展項目提供指引。她亦提醒申請人須在第 16 條申請階段提交總綱發展藍圖及為支持擬議發展項目而進行的相關技術評估。

43. 一名委員詢問，規劃署會否安排申請人與高爾夫景園的住戶討論所關注的事項。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，表示會向申請人傳達這個訊息。

44. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。她多謝政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知

申述人和提意見人。政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

[羅淑君女士在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

45. 一些委員注意到北區將有大量已承諾發展，遂就這些發展整體所產生的累積交通流量提出關注，並建議政府為該區進行全面的交通影響評估，以確保交通基礎設施不會超出負荷，並以整合協調的方式處理交通問題。一名委員亦提出意見，表示應該在項目 A 及項目 B 用地擬議發展項目的居民入伙前完成交通改善措施，並要求運輸署研究能否擴闊青山公路－古洞段部分路段及柏蕙里的路面，以應付項目 B 用地日後的人口。另一名委員關注到該區大量已承諾發展將會對空氣流通造成累積影響，並要求政府在進行相關可行性研究時，謹慎考慮空氣流通方面的影響。

### *項目 B*

46. 數名委員對項目 B 表達強烈關注，主要是因為該用地有大量砍伐樹木的背景，並對先砍伐樹木以營造一個實數上較低底線的做法予以強烈批評，而且認為做法不能接受。在討論政府能否根據契約監管在該用地砍伐樹木的行為時，地政總署署長盧錦倫先生回應指，該用地根據不受限制契約持有，而在該用地上進行發展不須換地／修訂契約，因此在土地行政而言，當局無權對砍伐樹木的行為進行規管。委員亦認為補種樹木建議有所不足，並關注到政府在補種樹木及在發展用地外進行補種或作出生物多樣性補償的現有機制。主席表示，在用地外補種樹木在落實方面涉及的問題眾多，發展局現正研究設立樹庫的構思。

47. 委員強烈認為申請編號 Y/FSS/19 的初步計劃不能接受，而申請人亦應在考慮委員在這次會議和之前多次小組委員會會議上提出的意見後，認真檢視擬議發展項目的建議。委員的意見撮述如下：

- (a) 應檢視有關用地的交通安排，尤其是應否把車輛出入口設於柏蕙里。申請人應研究其他連接該用地的通道，例如闢設一條貫通該用地與大頭嶺已規劃公營房屋發展項目或青山公路－古洞段的道路。申請人應為擬議安老院舍另闢一條緊急車輛通道，亦應清楚說明施工期間的交通安排；
- (b) 關於上述(a)項，如果車輛出入口仍須設於柏蕙里，申請人應考慮採取交通改善措施，例如把在該用地內的建築物後移，以便擴闊柏蕙里的路面，並改善車輛出入口的盡頭路的設計；
- (c) 申請人應全面檢討美化環境建議，並充分考慮綠化和生物多樣性方面的事宜，同時補種的樹木應在數量和質量方面達到足夠的水平，包括補種先前在用地內被大規模砍伐的樹木，如有需要，亦應在用地外的地方進行補種；
- (d) 擬議布局應予檢討，以盡量減少擬議發展項目對周邊地區的空气流通造成的影響，並應審慎考慮各項假設，從而相應修訂空气流通評估；
- (e) 支持興建安老院舍，亦應設立機制確保其得以落實；
- (f) 申請人應提供有關愛園別墅(一級歷史建築)日後維修保養和管理的詳情，並應研究此一級歷史建築是否可向公眾開放；以及
- (g) 申請人應研究施工／打樁方法，以盡量減低對附近發展項目(特別是高爾夫景園)造成的影響，並應在施工期間採取適當的預防措施。

48. 數名委員認為，當局應准予愛園別墅對外開放，讓公眾欣賞這幢歷史建築，以作為擬議發展項目的一項規劃增益。另有一些委員表示，當局須在公契中清楚列明維修保養和管理責任以確保愛園別墅得以妥善保存，並同時訂明日後居民的責

任。委員要求規劃署就愛園別墅日後的管理事宜及應否要求申請人向公眾開放愛園別墅一事進一步諮詢古蹟辦。

49. 有多名委員詢問有關擴闊柏蕙里的可行性，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生回應指，將柏蕙里擴闊至10.3米闊的標準道路以供雙程行車，在技術上是可行的。至於是否需要擴闊柏蕙里，則會在第16條申請的階段再予考慮。

50. 一名委員詢問上述關注事項／規定可否在分區計劃大綱圖的《註釋》上反映，而非僅列於《說明書》，因為《註釋》具法定效力。秘書回應時解釋，把土地用途地帶的詳細規定納入分區計劃大綱圖的《說明書》是慣常做法。他亦解釋，倘若與會者建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，當局便要公布對分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂以供公眾查閱。如有需要，修訂《註釋》亦會涉及提交進一步申述及舉行進一步聆聽會的程序。

51. 多名委員關注在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明規定的做法能否有效監管用地日後的發展，並建議擬備一份列出委員關注事項的說明文件，以供規劃署及委員日後審議第16條規劃申請時作參考。規劃署署長鍾文傑先生建議可就有關「綜合發展區」用地擬備一份規劃大綱，以便更清楚訂明各項規定，為發展提供指引。有見及此，與會者同意規劃署應就有關「綜合發展區」用地擬備規劃大綱。秘書進一步解釋，規劃署在擬備規劃大綱時會徵詢相關部門的意見，並會把規劃大綱擬稿提交城規會考慮，然後才予以通過。委員進一步同意應修改《說明書》，以強調詳載於上文第47段的委員主要關注事項，並清楚訂明擬備總綱發展藍圖時應參考規劃大綱。

52. 主席總結說，委員普遍同意對分區計劃大綱圖作出的修訂(即項目A及B)，以及不應接納表示反對的申述。規劃署會就項目B用地擬備「綜合發展區」用地的規劃大綱，並相應修訂分區計劃大綱圖的《說明書》第7.2.3段，以反映上文第47段所述的關注事項。

[黃天祥博士、徐詠璇教授及黃傑龍先生在商議部分進行期間離席。]

53. 經商議後，城規會備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見，以及決定不接納 **R3** 至 **R72**，並認為不應順應申述而修訂粉嶺／上水分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請。小組委員會在同意該宗申請時已考慮所有收到的公眾意見、相關技術評估結果，以及相關政府部門的意見。城規會認為擬議修訂屬恰當(**R3** 至 **R72**)；
- (b) 申請人就這兩宗第 12A 條申請所進行的交通、環境、視覺及空氣流通等相關技術評估確認在落實適當的緩解／改善措施後，擬議發展在技術上不會造成無可克服的影響(**R3** 至 **R72**)；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除了部分政府、機構及社區設施外，區內已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付粉嶺／上水新市鎮規劃人口的需求。擬議發展內會關設適當的政府、機構及社區設施，以應付該區日後居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步增加政府、機構及社區設施的供應，以配合地區需要(**R3**、**R5** 至 **R72**)。」

54. 城規會同意為項目 B 用地擬備規劃大綱，以列明對「綜合發展區」地帶內發展的詳細要求。城規會亦同意把粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的《說明書》修訂如下：

《說明書》中關於「綜合發展區」的第 7.2.3 段至 7.2.5 段

- 7.2.3 有關用地先前是林地，四周夾雜現有／已規劃的高層且高密度的住宇發展和現有的低矮鄉村民居／住宅發展。考慮到有關用地先前曾有樹木被砍伐，申請人須就有關用地的發展提交美化環境建議連樹木補種方案(補種樹木的數量和質量均須全面且足夠)，並制訂可提升綠化和生物多樣性的設計措施，以作為日後第 16 條規劃申請的一部

分。發展的布局應能改善空氣流通、提升景觀開揚度和闢設更多觀景廊。為減低對柏蕙里造成的交通影響，應探討不同的通道安排方案，包括可否闢設另一條車輛通道或擴闊柏蕙里，以及為擬議安老院舍另闢一條緊急車輛通道。

7.2.4 愛園別墅位於有關用地內，屬一級歷史建築，該別墅將獲原址保留及活化再用。在申請規劃許可時，申請人須提交關於活化再用愛園別墅的保育建議及其長遠管理方案，並建議／落實適當的緩解措施以保育愛園別墅。申請人應探討有關讓公眾人士在合理時間內參觀該幢一級歷史建築的方案。

7.2.5 當局將擬備規劃大綱，列明規劃參數及設計要求，以便為日後在「綜合發展區」用地進行的發展，以及申請人在第 16 條規劃申請階段提交總綱發展藍圖時提供指引。為了提供彈性，讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合有關用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。」

55. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午二時二十分休會午膳。]

56. 會議於下午三時十五分恢復進行。

57. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

倫婉霞博士

呂守信先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
盧錦倫先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10942 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

58. 秘書報告，古洞南分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就兩宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/13 及 Y/NE-KTS/15)所作的決定。申請編號 Y/NE-KTS/13 涉及改劃一幅緊鄰香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所西面的用地，以作一項擬議住宅發展，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的其中一名顧問。申請編號 Y/NE-KTS/15 涉及改劃坑頭路附近的一幅用地，以作一項擬議住宅發展。申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司興盈有限公司提交。興盈有限公司(R1)提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司持有九巴和龍運公司的股東權益；同時為賽馬會的普通會員； |
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助；同時為賽馬會的普通會員；                           |
| 黃天祥博士 | — 目前與新鴻基公司有業務往來；同時為賽馬會的普通會員；                                                      |
| 余偉業先生 | — 目前與梁黃顧公司有業務往來；                                                                  |

- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 侯智恒博士 — 曾為其研究項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；
- 蔡德昇先生 — 其機構曾獲賽馬會資助；以及
- 廖凌康先生 ]  
馮英偉先生 ] 為賽馬會全費會員。  
陳振光教授 ]

59. 委員備悉，蔡德昇先生、何鉅業先生、余烽立先生、黃天祥博士、陳振光教授、伍穎梅女士和羅淑君女士因事未能出席會議／下午的會議，而侯智恒博士尚未返回會議席上。由於余偉業先生沒有參與修訂分區計劃大綱圖，他可留在席上。由於馮英偉先生、廖凌康先生和侯智恒博士所涉利益間接，因此委員同意他們可留在或返回會議席上。

#### 簡介和提問部分

60. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

61. 以下政府的代表、申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

#### ***政府的代表***

##### 規劃署

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 鄧保君女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

## 申述人、提意見人和他們的代表

### R 1 / C 1—Hinying Limited

盧緯綸建築規劃有限公司

胡韻然女士 — 申述人和提意見人的代表

### R 3 / C 2—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

62. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人和他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

63. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧保君女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見，以及規劃署對申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10942 號(下稱「文件」)。主要修訂包括：

- (a) 項目 A—把位於坑頭村以北面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地分為區(a)和區(b)，以分別作住宅發展，並訂明區(a)的最高住用地積比率限為 1.23 倍，最高非住用地積比率限為 0.18 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 41 米；區(b)的最高地積比率限為 1.23 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 34 米；以及

- (b) 項目 B—把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」地帶，以作擬議住宅發展，並訂明最高地積比率限為 2 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 70 米。

[區英傑先生在規劃署作出簡介期間到席。]

65. 主席繼而請申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表闡述其申述／意見。

### R 3 / C 2 — Mary Mulvihill

66. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

#### 項目 A

- (a) 擬議住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 40 米，這個規模不符合分區計劃大綱圖上用地作別墅發展的原有規劃意向；
- (b) 用地先前擬興建 30 幢三層高並設有花園的獨立屋，以符合該區的鄉郊特色。目前的計劃建議興建 320 個單位，但沒有進行交通影響評估，亦沒有為日後居民提供政府、機構及社區設施、兒童遊樂場及長者設施。擬議休憩用地只包括在邊界種植一排樹木及闢設綠化天台，而且是私人地方，並非供公眾使用；
- (c) 擬議發展不會為已規劃人口(約 1 400 名居民)及安老院舍內的流動人口提供動態康樂設施。建議在天台提供一些作康樂用途的場地，例如讓長者在該處做運動；
- (d) 區內很多康樂用地已轉化為棕地，而且亦有數宗規劃申請擬把康樂用地轉換作棕地用途；

- (e) 擬議住宅發展項目可能對附近水道造成的影響並無作出評估。根據目前的建議，用地的 80% 面積會被混凝土覆蓋。當下暴雨的時候，水流將會構成問題。坑頭村的車輛通道沿路沒有足夠的排水設施，故擬議發展會導致有關鄉村出現嚴重水浸。不過，沒有區內居民出席聆聽會，就擬議發展項目可能對該區及居民造成的影響提出意見；
- (f) 雖然漁農自然護理署(下稱「漁護署」)先前曾在第 12A 條申請階段提出意見，表示應盡可能保留用地內的成齡樹，但只有一小部分的原有樹木會獲得保留。目前的建議並無任何詳情或確實資料，說明如何把漁護署的意見納入考慮；
- (g) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是提供包含多項服務及設施的綜合生活環境。根據一份二零零一至零二年度的立法會文件，劃設「綜合發展區」地帶有多項好處，包括可提供政府、機構及社區設施以配合地區需求。由於用地已劃為「綜合發展區」地帶，相關原則應予遵守，城規會亦應確保用地會設有一些社區及康樂設施；
- (h) 古洞南區內並無提供幼兒中心，而且下列設施的供應亦有短缺：社區照顧服務(現時所提供的 17 個名額比所規定的 115 個名額相對少 85%)、安老院舍(少 30%)、學前康復服務(少 100%)、日間康復服務(少 100%)及住宿照顧服務(少 18%)。當局應制訂計劃處理有關短缺；

### 項目 B

- (i) 用地 28% 是政府土地。擬議發展項目的布局排除了沿雙魚河延伸河畔長廊並附設單車徑的可能，亦在河道附近用地的兩端形成樽頸地帶。每個地區都應有一個與城門河河畔設計相若的河畔或海濱長廊／公園／海濱大道。沙田的河畔行人道是良好城市規劃的例子，為進行大型活動及個人康樂活動提供充足的公共空間。鑑於古洞南是一個尚有政府土地可

供使用的新地區，應沿雙魚河延伸河畔長廊，以供公眾享用；

- (j) 對私營房屋的需求殷切並非不為社區闢設所需設施的藉口。誠然，對私營房屋的需求不再是迫切的問題；
- (k) 270 棵成齡樹將會因這個擬議住宅發展項目而遭砍伐，對該區的生態系統造成重大影響。根據文件所述，「分區計劃大綱圖的《說明書》亦已作出相關修訂，以納入關於盡量減低可能對雙魚河河曲及其野生動物棲息地造成負面影響和滋擾的要求。」這反映擬議發展項目的確會對雙魚河及其野生動物棲息地造成負面影響。城規會應拒絕有關發展計劃；
- (l) 區內的地區休憩用地供應不足。河畔位置不應私有化以及從公共空間剔除，而是應作康樂及社區用途。沒有資料證明申請人已處理擬議發展項目對公眾享用河畔地方的影響；
- (m) 古洞應發展成示範市鎮，當局不應任由私人發展項目侵佔理應是供市民大眾享用的地方；
- (n) 當用地於二零一一年改劃作「綜合發展區」地帶時，申請人進行了生態影響評估，以證明擬議發展項目不會對生態造成嚴重的負面影響。根據申請人機構內部的生態學家的意見，該用地內發現的物種一般也能在香港其他地方找到，而該用地亦沒有生物棲息地。有關補償種植區的安排，申請人表示該處大部分都是灌木和外來植物；
- (o) 申請人已因應所進行的空氣流通評估的結果建議預留建築物間距，這反映擬議發展項目會影響空氣流通；
- (p) 所有技術評估均由申請人進行，政府未有進行獨立評估；

- (q) 沒有跡象顯示用地將會設有社區設施。即使當中涉及大量政府土地(佔用地 28%)，但城規會在批准有關的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/15)時，未有處理有關問題；
- (r) 對於委員的關注事項，包括野生生物、附近的河曲、對動植物的光污染影響、雙魚河兩岸天然生境的延續、建築物高度及樹木補償，沒有跡象顯示申請人已採取應對措施。因此，分區計劃大綱圖的修訂不應獲批准；以及
- (s) 考慮到香港最近發生的極端天氣情況，加上市場上未售出的私人單位越來越多，當局應重新評估兩宗有關項目 A 及 B 的第 12A 條申請，以決定用地已規劃的用途是否符合社會的最佳利益。

[侯智恒博士在 R3 / C2 作出陳述期間到席。]

67. 由於申述人 / 提意見人及申述人 / 提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請政府的代表、申述人 / 提意見人及 / 或申述人 / 提意見人的代表回答。在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

## 項目 B

### *生態影響評估*

68. 一名委員想起申請人沒有更新生態影響評估的內容以支持該宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/15)，雖然漁護署沒有對該項評估和結果提出反對意見，但該項評估已是在 10 年前當項目 B 用地首次改劃為「綜合發展區」地帶時進行的。該名委員詢問，自小組委員會在二零二二年十月考慮該宗第 12A 條申請以來，申請人有沒有對生態影響評估的內容作出任何更新，以及文件有沒有加入任何補充資料。

69. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在小組委員會考慮該宗第 12A 條申請後，規劃署曾就委員對生態影響評估所提出的關注事項聯絡申請人，而申請人亦已進行補充調查和評估；以及
- (b) 由於項目 B 用地是劃為「綜合發展區」地帶，因此申請人若要展開擬議發展項目，須提交包含已更新的生態影響評估在內的第 16 條規劃申請，以供城規會考慮。

70. R1/C1 的代表胡韻然女士(即第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 的申請人)借助一些投影片，就已更新的生態影響評估的初步結果作出陳述，要點如下：

- (a) 當申請人在二零二二年十月向小組委員會提交該宗第 12A 條申請的初步發展計劃時，已在進行更新的生態評估。由於該項評估當時未能覆蓋整個雨季和旱季，因此才未有把最新的調查結果提交小組委員會；
- (b) 自該宗第 12A 條申請獲批准以來，申請人仍有繼續更新基線生態調查。該項調查覆蓋申請地點(即項目 B 用地)及 500 米評估範圍的雨季和旱季，而且已經完成。有關項目 B 用地的改劃土地用途流程一經完成，申請人便會向城規會和漁護署提交第 16 條申請連完整的生態影響評估報告，以供考慮和核准；以及
- (c) 雖然更新的生態影響評估報告仍未最終定稿，但根據補充生態調查所得，在評估範圍內未有發現委員在小組委員會會議上提及的黑冠鵝，但有在項目 B 用地外的評估範圍發現豹貓。補充生態調查的結果預期該用地的擬議發展項目不會對生態造成負面影響，與先前的生態影響評估結果一致。

71. 同一名委員進一步提問，申請人的最新生態調查顯示有關的緩衝林地及濕地具有一定程度的生態價值，申請人將會採取什麼措施盡量減低擬議發展項目對緩衝林地及濕地的生態所造成的影響。R1/C1 的代表胡韻然女士回應說，根據小組委

員會在二零二二年十月審議的初步計劃，申請人會沿用地的西面界線闢設四米闊的樹木緩衝區。鑑於委員關注到從生態角度而言，擬議樹木緩衝區可能未必足夠，正如她之前在小組委員會的會議上所表示，申請人願意在擬備第 16 條規劃申請的擬議發展計劃時，進一步改善樹木緩衝區，並會在切實可行的情況下，研究栽種多於一行樹木的可行性。

### 補償植樹

72. 同一名委員詢問，規劃署的簡介剛展示的樹木補償計劃，與第 12A 條申請的樹木補償計劃是否完全相同，因為該名委員曾在小組委員會的會議上指出，擬議補償植樹區本身已是林地，而且當時亦曾與申請人確認樹木調查並無涵蓋所述植樹區。R1/C1 的代表胡韻然女士借助投影片作出回應並解釋說，小組委員會在二零二二年十月審議該宗第 12A 條申請時，他們手上並無該用地外的植樹區的現有樹木的資料。小組委員會的會議結束後，申請人就植樹區進行了樹木調查，結果顯示該區有 22 棵現有樹木，均屬血桐和銀合歡兩個品種。申請人的園境顧問表示，這兩個品種都是外來品種。申請人會盡量在可行的情況下挑選本地樹種，以取代外來品種的樹木。申請人會向漁護署提交樹木補償建議，以供該署考慮，而有關資料亦會納入其後的第 16 條規劃申請，以供城規會考慮。

73. 同一名委員聽取 R1/C1 的回應後，表示血桐是本地而非外來樹種，而且具有非常高的生態價值，遂詢問擬議補償植樹區現有的外來品種樹木是否會在重新栽種本地品種的新樹木之前移除。R1/C1 的代表胡韻然女士回應說，申請人會篩選該處的現有樹木，外來品種的樹木(例如銀合歡)會被砍伐。申請人打算在植樹區重新栽種本地品種的開花樹木，以吸引野生生物及昆蟲，從而提升有關地區的生態價值。

74. 同一名委員提醒說，進行補償植樹時亦應考慮補償植樹區將砍伐的外來品種樹木，並詢問有關補償植樹安排的更多詳情。R1/C1 的代表胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 B 用地內所有將砍伐的現有樹木均會妥為補種；

- (b) 項目 B 用地內的政府土地上用作紓緩影響的林地會批給申請人作擬議綜合發展，該處的樹木會被砍伐，並會在項目 B 用地內補種；以及
- (c) 補償植樹區並非指定作補種項目 B 用地內將砍伐的樹木之用。項目倡議人位於項目 B 用地外的土地才是指定作補償植樹區，用於補種項目 B 用地內政府土地上所失去的兩塊用作紓緩影響的林地。補償植樹區栽種的樹木會與漁護署的現有植樹區和河曲合併，在該處形成完整的樹木帶。

75. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助同一張投影片作出補充，要點如下：

- (a) 該幅「綜合發展區」地帶用地內的政府土地不規則及零散。在該用地內的政府土地將納入私人土地內，以理順發展用地邊界作綜合發展；
- (b) 用地內有兩幅政府土地是目前由漁護署管理的現有種植區(即用作紓緩影響的林地)，日後將成為擬議發展項目的一部分。這些種植區是按「雙魚河鄉郊排水系統修復計劃」設置的。為補償失去的種植區，申請人建議將項目 B 用地邊界外由申請人擁有的一些私人土地重新編配作植樹之用，並與旁邊的幾幅狹長政府土地結合，以組成整全的補償種植區。當申請人先前就該用地提出較低發展密度的計劃時，漁護署已同意這項補償種植安排；以及
- (c) 申請人會進一步探討可否種植更多樹木以作補償，並會在第 16 條規劃申請中納入景觀美化建議，供城規會考慮。

76. 同一名委員提出以下跟進問題：

- (a) 建議的樹木補償比例是多少，以及會否以種植新的小樹來補償現有的大樹；以及

- (b) 雖然可達到數量上的補償，但由於補償樹木較現有大樹為小，質量上的損失如何彌補，以及會否考慮在原地以外補種樹木。

77. R1 / C1 的代表胡韻然女士作出回應，要點如下：

- (a) 會採用 1:1 的樹木補償比例，種植新的重標準樹作為補償。目前尚未有關於補償樹木胸徑的資料。有關資料會包括在第 16 條規劃申請中；以及
- (b) 一般而言，「綜合發展區」地帶內的發展應採用原地補種樹木的方式。在原地以外補種樹木須與相關政府部門商討。

### 空氣流通

78. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在初步計劃中，建築物外牆的最長長度是多少；
- (b) 鑑於發展項目屏風式建築物的形狀狹長，而且樓高 15 至 16 層，申請人有否任何增益措施，以改善區內的風環境；以及
- (c) 擬議發展項目對位於項目 B 用地西鄰、越過雙魚河的低層發展項目的風環境會有什麼影響。

79. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 初步計劃的布局設計符合《可持續建築設計指引》在建築物外牆的長度(不超過 60 米)和建築物間距的闊度(不少於 15 米)方面的要求；
- (b) 有關地區的全年盛行風來自東面，而夏季盛行風來自南面及西南面。申請人已在第 12A 條申請階段進行空氣流通評估，規劃署總城市規劃師 / 城市設計及園境認為有關評估可以接受。先前獲批准的計劃

(申請編號 Y/NE-KTS/3)的地積比率為 0.4 倍，建築物高度為三層。與該計劃相比，在全年和夏季風環境下，目前這宗申請的計劃對用地的風表現有輕微改善，而對該區的風表現則沒有造成重大改變；以及

- (c) 項目 B 用地西鄰的低層發展項目位於順風區，根據空氣流通評估的結果，目前的計劃對風表現並沒有造成重大改變。倘擬議發展項目的布局設計及／或周邊環境有重大改變，申請人會檢視及更新有關空氣流通評估，並在第 16 條規劃申請階段提交城規會。

### *擬議游泳池*

80. 一名委員關注擬議游泳池的地點毗鄰雙魚河河曲，可能會對鄰近生境造成相關噪音和光污染。R1/C1 的代表胡韻然女士回應表示，申請人會顧及委員的關注，並對有關布局設計作出檢討和調整，於第 16 條規劃申請階段提交城規會。

81. 由於委員再無提問，主席表示申述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席多謝政府部門的代表及申述人／提意見人及申述人／提意見人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

82. 主席請委員提出意見。有關項目 B，委員備悉第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 的申請人(即 R1/C1)會檢討布局設計、美化環境建議、樹木補償計劃和包括生態影響評估和空氣流通評估的相關技術評估，從而跟進小組委員會和城規會提出的關注事項和意見，而上述各項設計、建議、計劃及評估均會交由相關政府部門和城規會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議。委員普遍同意項目 B，並有以下意見：

- (a) 在生態方面，一名委員表示項目 B 用地的位置接近河曲，而有關河曲是按「雙魚河鄉郊排水系統修復

計劃」用作生態補償用地。擬議四米闊的樹木緩衝區的緩衝作用有限，理由是該緩衝區只可容納一排樹木；

- (b) 在空氣流通方面，另一名委員表示，項目 B 用地的初步計劃在建築物外牆的長度和建築物間隙的闊度方面僅僅達到《可持續建築設計指引》所訂明的最低標準。儘管如此，擬議住宅發展項目落成後所處的地區的風表現可以接受，在那方面沒有進一步意見；以及
- (c) 在布局設計方面，一名委員表示，申請人已盡量運用有關用地的發展潛力提供住宅單位。雖然擬議發展項目的布局設計較為緊密，無可避免會對周邊環境造成若干影響，但卻有助解決香港房屋供應不足的問題。預料將會有更多增加發展密度以進行房屋發展的申請提交城規會考慮。城規會在考慮那些申請時應在各方面作出平衡。

83. 一名委員表示，小組委員會就項目 B 用地的擬議住宅發展項目所提出的關注事項和意見(包括生物多樣性方面)並沒有充分反映在分區計劃大綱草圖的《說明書》上，因為在《說明書》上只有概括的描述。秘書在回應時表示已修訂《說明書》，以反映小組委員會的主要關注事項。在《說明書》第 9.1.8 段述明：「在這塊土地進行的任何發展，不得對該用作紓緩影響的林地和濕地的生態、美化市容和景觀價值造成不良影響。倘所進行的發展對該現有用作紓緩影響的林地和濕地造成影響，而有關影響是無法避免的，則申請人亦須提交技術評估，包括生態影響評估及／或補償建議連落實有關建議的安排，例如種植樹木作緩衝及採用合適的樓宇布局，以盡量減輕對鄰近生境造成的滋擾。」在二零二二年十月的小組委員會會議後，規劃署已要求申請人考慮委員的關注事項，並檢討生態影響評估。規劃署會進一步與有關的政府部門聯繫，確保申請人會作出跟進，並完全符合《說明書》上訂明的規定。

84. 同一名委員補充說，在擬議發展的布局設計方面亦應顧及擬議發展的光污染(尤其是擬議游泳池的位置和泛光燈)可能對河曲的夜行動物(例如豹貓)造成的影響，亦應考慮四米闊的

樹木緩衝區是否足以緩解有關影響。秘書回應說，有關要求會載於會議記錄中，並會轉告申請人，以便他們擬備第 16 條規劃申請。另一名委員表示認同，認為應在分區計劃大綱草圖的《說明書》清晰提及擬議發展整體(而不僅限於游泳池)的潛在光污染問題，而有關建議亦應適用於北部都會區內其他鄰近生態易受破壞地區的同類發展用地。因此，規劃署署長鍾文傑先生建議，上述對眩光影響／光污染和布局設計的關注可在《說明書》中反映，委員同意此建議。

85. 主席總結說，委員普遍同意項目 A 及 B，以及所訂明的發展限制。委員對於項目 B 用地的擬議住宅發展可能引致的眩光影響／光污染的關注，會在分區計劃大綱草圖的《說明書》中反映，以便申請人在第 16 條申請階段提交總綱發展藍圖時作出跟進。

86. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1 表示支持項目 B 的意見，以及決定不接納 R2 及 R3，並同意不應順應這些申述而修訂古洞南分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲鄉郊及新市鎮小組委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請，所收到的所有公眾意見、相關技術評估的結果和相關政府部門的意見已予考慮。擬議修訂實屬恰當(R2 及 R3)；
- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、景觀及視覺方面進行相關技術評估。有關評估確定在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的事宜，會交由相關政府部門及小組委員會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議(R2 及 R3)；
- (c) 除了一些政府、機構及社區設施外，在古洞南已規劃提供的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊

下的方式，進一步提供更多政府、機構及社區設施，以配合地區需要(R3)；以及

- (d) 休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。擬議發展內亦會提供私人休憩用地，以配合該區日後居民的需要(R3)。」

87. 城規會亦同意修訂古洞南分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映委員的意見如下：

《說明書》中第 9.1.8 段關於古洞路以南及坑頭路以西的「綜合發展區(3)」地帶的部分

「位於古洞路以南及坑頭路以西的一塊面積約為 1.97 公頃的土地劃為「綜合發展區(3)」地帶。這塊土地西面邊界越進了用作紓緩影響的林地和濕地，該林地和濕地在「雙魚河鄉郊排水系統修復計劃」下由漁農自然護理署管理。在這塊土地進行的任何發展，不得對該用作紓緩影響的林地和濕地的生態、美化市容和景觀價值造成不良影響。**申請人應採取適當的設計和園境措施、布局安排及／或其他有效的方法，以盡量減少所進行的發展可能對用作紓緩影響的林地和濕地所產生的生態影響，尤其是眩光影響／光污染。**倘所進行的發展對該現有用作紓緩影響的林地和濕地造成影響，而有關影響是無法避免的，則申請人亦須提交技術評估，包括生態影響評估及／或補償建議連落實有關建議的安排，例如種植樹木作緩衝及採用合適的樓宇布局，以盡量減輕對鄰近生境造成的滋擾。這塊土地毗連坑頭路，不單受交通噪音影響，也可能受到車輛排出的廢氣所影響，另外還有其他方面的限制，例如排水和排污設施不足。」

88. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條呈交行政長官會同行政會議核准。

沙田、大埔及北區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/795

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約

地段第 466 號(部分)及第 470 號(部分)和毗連政府土地

闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10945 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

89. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

**規劃署**

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 陳巧賢女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員     |
| 馮天賢先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張翠盈女士 | — | 城市規劃師／沙田、大埔及北區   |

**申請人**

劉永安先生

**申請人的代表**

達材都市規劃顧問有限公司

陳達材先生

韋卓鴻先生

90. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

91. 規劃署沙田、大埔及北區城市規劃師張翠盈女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10945 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點(涵蓋用地 A 和用地 B)及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不支持這宗覆核申請。

92. 主席接着請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

93. 申請人劉永安先生借助一些投影片和照片作出陳述，要點如下：

- (a) 他擔任軍地村的村代表超過 30 年，充分了解村民的需要；
- (b) 提交這宗申請的目的，是為了在區內闢設一個停車場，有關建議獲村民支持；
- (c) 村內沒有其他適合闢設停車場的地點；
- (d) 村內祠堂前的空置土地已用作泊車一段長時間，但該處只能提供十數個泊車位，無法應付村民的泊車需求。二零零零年，警方對停泊在該處車輛採取執法行動。他不清楚為何該情況屬違例泊車。自此以後，雖然村內範圍大，但並無泊車位可供村民使用；
- (e) 用地 B 違例泊車的情況(涉及一宗先前的規劃執管個案)已中止；
- (f) 提交這宗申請，是為了在用地 A 先前已獲批的 11 個泊車位之上，再提供 19 個泊車位(即申請地點內合共有 30 個泊車位)，以應付泊車需求，從而有助解決違例泊車問題和人車爭路的情況，以及讓緊急服務車輛可經狹窄的區內通道迴轉，避免緊急服務出現延誤；以及
- (g) 拒絕這宗申請可能會導致村內不受控地出現更多違例泊車的情況。

94. 申請人的代表韋卓鴻先生借助投影片，回應規劃署在文件內就這宗申請所作的評估，要點如下：

文件第 7.2 段

- (a) 雖然申請地點劃為「農業」地帶，而該地帶的規劃意向是作農業用途，但一些非農業用途亦可予容許，惟須取得城規會的規劃許可。過去數年，該地區內其他「農業」地帶亦有要求闢設臨時公眾停車場的申請獲批(例如申請編號 A/NE-LYT/689 及 706)。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度亦不支持該些申請，情況與現時這宗申請相似，但規劃署認為批准那些申請不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。因此，申請人有合理期望，預期可就這宗申請取得城規會的許可；
- (b) 申請人已在第 16 條規劃申請階段提交交通影響評估，以處理擬議臨時公眾停車場對交通所造成的影響。規劃署認為申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關評估與其他已獲批的同類申請並不一致，對現時這宗申請有欠公允；
- (c) 申請地點部分範圍連同毗鄰地區，涉及一宗擬作住宅發展連康樂設施的先前申請(編號 A/DPA/NE-LYT/84)。該宗申請於一九九六年一月獲城規會批准。當該宗申請於一九九四年提交時，申請地點坐落在相關的發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地區的地方，其後於同年七月改劃為「農業」地帶。城規會在批給規劃許可前，應有考慮位於「農業」地帶上的擬議住宅發展所帶來的影響。於一九九六年批給的規劃許可反映了申請地點及其周邊地區的規劃情況自當時起已出現變化。此外，政府未有就有關的「農業」地帶提出任何農地復耕計劃；

- (d) 申請人會在用地 B 鋪砌混凝土草格，而非像用地 A 般鋪築硬地面。由於用地 B 地勢平坦，草木稀疏，因此無需就泊車用途進行大規模的地盤平整。由於有關用途屬臨時性質，把停車場的範圍從用地 A 延伸以覆蓋用地 B，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。若日後進行任何農地復耕計劃，亦可把申請地點恢復作農業用途；

### 文件第 7.3 段

- (e) 用地 A 是已鋪築硬地面的停車場，並已獲批規劃許可。用地 B (額外 485 平方米的地方擬作擴展用地 A 的停車場) 現時長滿雜草，並種有五棵屬常見品種的樹木。倘城規會批准現時這宗申請，申請人會清理雜草，並把該五棵樹移植至其他合適的地點，當中不涉及砍伐樹木。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。對於規劃署提出的意見，認為公眾停車場應設於規劃作發展用途的地方，申請人已解釋，擬議臨時停車場只供軍地村村民專用，有別於時租收費的公眾停車場，亦不會設置保安更亭；
- (f) 鑑於現時的道路布局，以及村內大部分範圍均為屋宇和涉及複雜的土地擁有權問題的祖堂地，因此不能在村內找到其他合適的用地作臨時公眾停車場。申請人盡了很大的努力才覓得申請地點作臨時公眾停車場，此處毗鄰軍地村，連接一條現有道路，面積亦不會過小。申請地點在私人擁有權下所收取的租金亦屬村民可負擔的範圍；
- (g) 所有技術部門包括運輸署、渠務署和水務署均不反對這宗申請。申請地點被認為是最適合作臨時公眾停車場的地方；
- (h) 新界鄉村內的區內道路並非由運輸署管理，是很常見的情況。從交通角度而言，批准現時這宗申請並附加條件，可容許當局就申請地點任何不當情況採取所需的執管行動；

#### 文件第 7.4 段

- (i) 規劃署認為，同一「農業」地帶內沒有作臨時公眾停車場的先例。不過，用地 A 在申請編號 A/NE-LYT/742 下獲批規劃許可作臨時公眾停車場，確實是一宗先例。同一地區其他「農業」地帶內的其他同類申請亦曾獲城規會批准；

#### 文件第 7.5 段

- (j) 規劃署認為，這宗申請的規劃情況有別於已獲城規會批准的其他同類申請，因為申請地點長滿植物，而其他同類申請的用地均已鋪築硬地面／已平整。就此應強調一點，用地 A 亦已鋪築硬地面，而用地 B 主要只是長滿雜草；
- (k) 曾有數宗個案是違例填土以建造停車場，而把這些停車場規範化的申請亦已獲城規會批准。這做法違反了城規會不會縱容「先破壞，後建設」的意向。相反，這宗申請循合法途徑提交，卻被城規會拒絕；
- (l) 批准這宗申請不會立下不良先例，但會帶來規劃增益，包括透過在用地 B 一幅面積與用地 A 相若的地方提供更多泊車位，以盡量善用珍貴的土地資源。擬議的臨時公眾停車場亦將有助減輕違例泊車的問題，避免緊急服務延誤，盡量減少人車爭路的情況，以及令車輛不再需要讓路予對頭車；

#### 文件第 7.6 段

- (m) 雖然這宗申請並非根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13G(下稱「規劃指引編號 13G」)作出評估，但在評估這宗申請時仍可參考上述指引。城規會在二零二三年四月同意修訂上述指引，以增加第二類地區的可用土地，應付日後發展所需。第二類地區包括非常耕農

地和植被不多的農地。因此，「農業」地帶內的農地用途可因應規劃情況的改變而作出重新檢視。這宗申請所涉申請地點並不是常耕農地，也沒有茂盛的植物，而且擬議臨時公眾停車場規模細小，申請人亦不會在申請地點闢設構築物。因此，申請地點的擬議臨時公眾停車場所造成的負面影響遠小於露天貯物和貨倉用途；

#### 文件第 7.7 段

- (n) 在第 16 條規劃申請及第 17 條覆核申請的階段所收到的大部分公眾意見均表示支持這宗申請，而大部分意見來自軍地村的村民，顯示村民對泊車位有迫切的需求；以及
- (o) 考慮到公眾利益、用地範圍細小，以及擬議臨時公眾停車場對「農業」地帶造成的影響輕微，而且運輸署、環境保護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有就這宗申請提出反對／負面意見，申請人真誠希望城規會能體恤處理這宗申請，給予從優考慮。

95. 由於規劃署的代表、申請人及其代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

#### *鄉村屋宇的泊車位供應標準*

96. 對於一名委員就鄉村的泊車位供應標準的提問，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，表示根據《香港規劃標準與準則》，泊車位一般闢設在鄉村範圍內的公用停車處。當局會就泊車位供應事宜諮詢運輸署的意見。規劃專員指出軍地村內已有一些停車處，亦有多條連接全港多處地方的巴士路線滿足村民的交通往返需要。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生再次確認，根據《香港規劃標準與準則》，鄉村的泊車位應該闢設在鄉村範圍內。至於現有鄉村方面，泊車位供應並無固定的標準。一名委員補充指，擁有私家車的人數和泊車位的供應通常呈正比例。

### *對泊車位的需求*

97. 對於一名委員問及軍地村住戶數目、有多少住戶擁有車輛，以及申請地點的 30 個擬設泊車位是否足夠滿足村民對泊車位的需求，申請人劉永安先生表示該村有約 600 個住戶。雖然現時手上並無實際數字，但預計有超過 100 個住戶擁有車輛。在申請地點的 30 個擬設泊車位其實不能完全滿足村民對泊車位的需求，但至少現在停泊在該村的彎道上的車輛可以停泊在擬議臨時公眾停車場，以改善該區的交通情況。

### *軍地村的公共交通服務*

98. 就一名委員詢問村內人士倘沒有私家車，會乘搭什麼交通工具，申請人劉永安先生回應指行經沙頭角公路－龍躍頭段的巴士／小巴常常滿座，想乘搭這些交通工具的村民至少要等 20 至 30 分鐘，而這便是村民想擁有私家車的原因。

99. 另一名委員指出，鄉郊地區的巴士服務通常為 20 至 30 分鐘一班，村民應該預計到等候巴士服務需時較長，故該委員對增加車位數量能否解決問題提出疑問。申請人劉永安先生表示，村民需要出入的時間未必與巴士時間表一致。自蓮塘／香園圍口岸開放後，使用公共交通工具的人士有所增加，相關服務已不能滿足該村需要。有鑑於此，他已要求小巴營運商在早上約八時的高峯時間增加三輛巴士，以加強對村民提供服務。

### *軍地村的其他泊車區和關於臨時公眾停車場的先前申請*

100. 就一名委員詢問用地 A 現有臨時公眾停車場的使用量，申請人劉永安先生回應指相關泊車位已全部被村民使用。同一名委員亦詢問軍地村設有收費錶的車位供應情況。對此，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士表示她並不察覺該村有這類車位。

101. 一名委員留意到軍地村現時已有一些泊車區，詢問村內有多少這類泊車區、泊車區內有多少車位，以及狀況如何。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片作出回應。根據投影片所見，在軍地的「鄉村式發展」地帶內有數處土地被用作泊車位，但未能確定準確數字。申請人劉永安先生

表示他並沒有這方面的資料，而這些泊車區／泊車位全部都是非法的。

102. 一名委員留意到村內現有泊車區的整體土地面積比申請地點的面積要大得多，詢問申請人何以不申請在那些地區，例如在該村西北角的泊車區，闢設臨時公眾停車場。申請人劉永安先生回應時表示過去曾提出過數宗擬闢設臨時公眾停車場的規劃申請，涉及的用地更大，而用地 A 及／或用地 B 也涵蓋在內，申請的車位數目亦更多，但相關申請並未獲城規會批准。申請人的代表韋卓鴻先生借助實物投影機作出補充，要點如下：

- (a) 申請人在同區曾提出五宗關於臨時公眾停車場的申請。第一宗申請(編號：A/NE-LYT/711)擬闢設有 134 個泊車位的臨時公眾停車場，但由於運輸署擔心會對交通造成影響，故申請人撤回申請，並提出第二宗申請(編號：A/NE-LYT/718)，擬闢設的臨時公眾停車場有 63 個泊車位。第二宗申請其後被小組委員會拒絕，拒絕理由與拒絕現時這宗申請的理由類似。另有一宗申請(編號：A/NE-LYT/766)涉及面積較小的申請地點，泊車位數目同為 63 個，並且有交通影響評估作為支持理據。雖然運輸署並不反對申請人的建議，但規劃署以擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向為主要理由，不支持該宗申請，申請人其後亦撤回申請。此外，申請人還提交了另一宗申請(編號：A/NE-LYT/792)，為了進一步把擬議臨時公眾停車場對「農業」地帶造成的影響減至最低，申請地點的面積小得多，泊車位數目為 46 個，但申請不獲規劃署支持。申請人致力再盡量減低「農業」地帶受到的影響，現時提出的這宗申請泊車位僅 30 個，但這個供應量遠不足以應付村民的泊車需求；以及
- (b) 該村西北角現有的泊車區位於政府土地，不能用作臨時公眾停車場。該村亦有很多祖堂土地，涉及複雜的土地擁有權問題，亦不能用作臨時公眾停車場。此外，為臨時公眾停車場選址時，地盤面積、植被和租金亦是其中一些主要考慮因素。

103. 同一名委員詢問，位於軍地村西北角的政府土地可否用作闢設公眾停車場。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士表示，有關土地劃為「鄉村式發展」地帶，而「公眾停車場」是該地帶的第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。主席詢問該鄉村內那些現有泊車區曾否獲批給規劃許可。陳巧賢女士回應說，城規會在過去五年沒有就有關「鄉村式發展」地帶批給任何臨時公眾停車場的規劃許可，而估計這些泊車區的總面積約為 3 400 平方米。

#### *「農業」地帶的規劃意向*

104. 一名委員留意到，所有擬在申請地點闢設臨時公眾停車場的先前申請遭拒絕的主要理由都是違反「農業」地帶的規劃意向，故詢問規劃顧問先前有否建議申請人考慮其他替代用地。申請人的代表韋卓鴻先生借助實物投影機表示，在城規會拒絕申請人提出的第二次申請(申請編號 A/NE-LYT/718)後，規劃顧問才開始跟進有關個案。由於擬議臨時公眾停車場的兩大問題是對交通和農地造成影響，因此規劃顧問已建議申請人進行交通影響評估，以回應運輸署對交通影響的關注。申請人亦已作出努力，盡量減少涉及「農業」地帶內的農地，例如重新設計該合併用地(用地 A 及用地 B)的停車場布局，並使用一條現有道路作為通往申請編號 A/NE-LYT/792 及目前這宗申請的擬議公眾停車場。城規會曾在漁護署署長不支持的情況下，批准一些闢設臨時公眾停車場的先前申請。他希望城規會能考慮村民的泊車需要，從寬考慮這宗申請。

#### *申請地點的植被和恢復原狀*

105. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內植被覆蓋的範圍有什麼改變；以及
- (b) 公眾停車場用途終止後，是否需要移走所鋪砌的混凝土草格。

106. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助實地照片及一些航攝照片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點有部分地方涉及對違例停泊車輛作出的執行管制行動，而有關地方已恢復原狀及鋪上植被。參照《龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-LYT/1》(下稱「發展審批地區圖」)於一九九零年八月十七日在憲報刊登後所拍攝的航攝照片，可觀察到用地 B 上有耕種用途。《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/10》於二零零五年四月二十九日在憲報刊登，並納入有關填土工程的條款。一如該圖在憲報刊登之前所攝的航攝照片顯示，申請地點(尤其是用地 B)仍長滿植物。根據現時的分區計劃大綱圖的《說明書》，有關地方界定為優質農地，而漁護署署長的農業復耕計劃亦已延伸到涵蓋申請地點；以及
- (b) 倘城規會批准這宗申請，將會施加規劃許可附帶條件，要求申請人在有關規劃許可的有效期屆滿後，把用地 B 恢復為美化市容地帶(通常是鋪上植被)。

#### 其他方面

107. 關於有兩名委員詢問分擔申請地點租金、恢復原狀的費用和使用泊車位的優先次序，申請人劉永安先生說，有一名統籌員負責租金分擔事宜，只要有關用途獲得城規會許可，申請地點將繼續用作泊車用途。目前，原居村民可優先使用用地 A 的 11 個現有泊車位，如有空置的泊車位，其他村民亦可把車泊於該處。原居村民和非原居村民如使用泊車位，均須分擔租金。

108. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

[倫婉霞博士在答問環節進行期間到席。]

## 商議部分

109. 主席請委員表達意見。委員普遍同意，在評估目前這宗申請時，應採取保留「農業」地帶內具復耕潛力的土地的原則。批准這宗申請以應付軍地村的泊車需求，會立下不良先例，導致新界「農業」地帶內土地的鄉郊公眾停車場進一步擴展。

110. 一名委員留意到，申請人曾在同一「農業」地帶內的同一地區以不同的地盤面積和泊車位數目多次申請闢設臨時公眾停車場但並不成功，該委員認為申請人應就有關用途在「農業」地帶以外的地方物色替代地點。申請人先前提交的申請的所有申請地點均位於「農業」地帶內，不論申請地點大小，批准有關申請均會違反保留「農業」地帶土地作農業用途的原則。另一名委員從沙田、大埔及北區規劃專員的解釋中留意到，村民目前有不同的公共交通服務選擇，而申請人所述獲批准闢設臨時公眾停車場的同類申請(申請編號 A/NE-LYT/777)位於遠離申請地點的另一「農業」地帶內，而且規劃情況不同，該用地在二零一九年就同一用途獲得首次規劃許可前一段時間已鋪築了硬地面。關於這點，該名委員認為，假如區內的公共交通服務已大幅改善，城規會在考慮放寬「農業」地帶土地作泊車用途時應採取更加嚴格的方針。

111. 一些委員認同，泊車對村民或許是一個問題，特別是沒有在村內擁有任何土地的非原居村民。兩名委員建議使用軍地村內劃為「鄉村式發展」地帶的政府土地供村民泊車，或作為設有收費錶的停車位，以協助應付泊車需要。關於這點，秘書補充說，「鄉村式發展」地帶是一個發展地帶，假如有關土地尚未興建小型屋宇，把土地用作闢設停車場供村民使用實屬合理。過去有一些涉及在「鄉村式發展」地帶內闢設臨時公眾停車場的申請獲得城規會批准。假如村民有意使用政府土地作公眾停車場用途，他們亦應向地政總署申請以短期租約的方式使用有關土地。從土地行政角度而言，地政總署署長盧錦倫先生表示，基於公平原則，在短期租約下闢設收費錶停車位較闢設私人停車場可取。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生補充說，一般而言，在鄉村闢設收費錶停車位是以鄉郊小工程的形式落實，並由其他政府部門提出，於完工後，有關的收費錶停車位將交予運輸署管理。如在軍地村闢設收費錶停車

位，則應物色一名項目倡議人。民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生表示，從地區行政角度而言，鄉村的土地管理是一個複雜的問題。在接獲當地村民的要求後，如鄉村內有可供使用的空地，民政事務總署會考慮進行改善工程的可行性。然而，對於村內公共地方的用途，村民可能有他們自己的打算(例如鄉村的出入口或活動空間)，他們未必會要求把土地用作私家車泊車位。

112. 主席總結，委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。關於軍地村的泊車問題，主席邀請沙田、大埔及北區規劃專員與民政事務總署北區民政事務處聯繫，與村民討論使用軍地村西北角的空置政府土地闢設收費錶停車位。

113. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

[侯智恒博士和劉竟成先生於商議部分期間離席。]

## 議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-MKT/26

擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第90約地段第474號  
闢設臨時貨倉存放電子產品，並露天存放包裝工具(為期三年)，  
以及進行相關的填土工程

(城市規劃委員會文件第10943號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

114. 以下規劃署代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

### 規劃署

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 陳巧賢女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員     |
| 馮天賢先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

### 申請人的代表

- 曾舉朗先生  
黃金英女士

115. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會議的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

116. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10943 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

117. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

118. 申請人的代表曾舉朗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人基於受影響人士及需要遷離的營運者對這類貨倉和貯存空間有迫切需要而提出這宗申請；
- (b) 申請人近年開始收購該區土地，擬通過向城規會提出規劃申請進行擬議用途，以合法的方式解決土地問題；
- (c) 鑑於毗鄰地區有超過 200 000 平方呎土地已獲批准作同類用途，申請人希望當局可從寬考慮現時這宗申請；

- (d) 復耕在早年或許可行，但現在耕種已缺乏吸引力，預計新界三分之二的土地復耕的機會十分渺茫；
- (e) 申請人讓巴士公司免費使用其所擁有的一些土地；以及
- (f) 申請人在流浮山的海岸保護區擁有超過 200 000 平方呎土地。根據一般推定，該地區不宜進行發展，申請人遂把有關土地作為漁農自然護理署的農地復耕計劃用途的一部分。

119. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

120. 由於委員沒有提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

121. 主席請委員就這宗覆核申請表達意見。由於申請人沒有提供有力理據支持其覆核申請，委員普遍同意，城規會沒有理由偏離小組委員會的決定，這宗覆核申請應予駁回。

122. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響。」

## 議程項目7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-MKT/27

擬在劃為「康樂」地帶的文錦渡坪輦路第82約地段第751號B分段餘段臨時露天存放建築機械及闢設貨倉存放機械零件連附屬辦公室(為期三年)

(城市規劃委員會文件第10944號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

123. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 陳巧賢女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員     |
| 馮天賢先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

#### **申請人的代表**

曾舉朗先生  
黃金英女士

124. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

125. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第10944號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

126. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

127. 申請人的代表曾舉朗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 各個階層的市民都生計艱難。申請人打算支持與擬議用途相關的業務；以及
- (b) 由於有數個相關政府部門都不支持這宗申請，申請人可能會考慮就申請地點作康樂用途提交另一宗申請。

128. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

129. 一名委員從文件得知，申請人已諮詢附近居民，他們對申請都反應正面，但申請書內並沒有提供資料／證據支持這一說法。委員詢問附近居民支持有關申請的理由，申請人的代表曾舉朗先生回應表示，許多村民的教育水平偏低，難以提交書面意見以支持申請。申請人曾諮詢村民，並獲口頭告知他們不反對在申請地點進行擬議用途及以合法方式出租申請地點作有關用途。

130. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

131. 主席請委員就這宗覆核申請表達意見。委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。

132. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。低密度康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。申請書沒有

提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13G，因為申請地點先前並無獲批給任何許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議用途不會對周邊地區的交通、排水、景觀及環境造成負面影響。」

### **議程項目 8**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

#### **其他事項**

133. 二零二三年區議會一般選舉將於二零二三年十二月十日舉行。主席呼籲委員在區議會選舉中投票。

134. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。